

# מפרט מכר

לפי חוק מכר (דירות) התשלי"ג – 1973  
(תיקון התשס"ח – 2008) + (תיקון התשע"ה – 2015)

## מחיר מטרה – מהדורה 4.1

שם הפרויקט : נוף שדות – חלקה 11  
דירה מטיפוס : B - 4 חדרים (3 חדרים + ממ"ד)

גוש/חלקה : 17014/11

מגרש : 5004

בניין מס' : 1

קומה : 1

דירה מס' : 6

  
**תורג נועם סהר**  
יזמות ובנייה בע"מ

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

### תוכן עניינים

#### פרק א. פרטי זיהוי

- סעיף 1:** כתובת המבנה ומיקום המגרש (1.1-1.2).  
**סעיף 2:** בעל הקרקע והזכות שהקונה רוכש (2.1-2.2).  
**סעיף 3:** מיקום הדירה בבניין, מחסן וחניה.  
**סעיף 4:** תיאור הדירה.  
**סעיף 5:** שטח הדירה ואופן חישוב שטחה.  
**סעיף 6:** פרוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי, ואופן חישובם (6.1-6.7).  
**סעיף 7:** סטיות קבילות (א-ג).  
**סעיף 8:** פרטי אדריכל מתכנן הבנייה.  
**סעיף 9:** פרטי מהנדס אחראי לתכנון השלד.

#### פרק ב'. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואביזרים

- סעיף 1:** תיאור הבניין, הקומות ויעודה של כל קומה (1.1-1.6).  
**סעיף 2:** חומרי הבניין והגמר (2.1-2.19).  
**סעיף 3:** תיאור הדירה, חומרי הגמר ואביזרים.  
**סעיף 3.1:** גובה הדירה.  
**סעיף 3.2:** (טבלה 2) רשימת חדרים וגימורים בדירה ושטחים הצמודים לה.  
**סעיף 3.3:** ארונות מטבח ורחצה (3.3.1-3.3.3).  
**סעיף 3.4:** מתקן לתליית כביסה.  
**סעיף 3.5:** (טבלה 3), רשימת דלתות, חלונות ותריסים.  
**סעיף 3.6:** (טבלה 4), מתקני תברואה (כלים, ברזים), ואביזרי אינסטלציה נוספים (3.6.1-3.6.8).  
**סעיף 3.7:** (טבלה 5), מתקני חשמל ותקשורת (3.7.1-3.7.11).  
**סעיף 4:** מתקני קירור/חימום בדירה (4.1-4.9).  
**סעיף 5:** סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה, במחסן (5.1-5.3).  
**סעיף 6:** עבודות פיתוח ושונות.  
**סעיף 6.1:** חניה (6.1.1-6.1.6).  
**סעיף 6.2:** פיתוח המגרש (6.2.1-6.2.9).  
**סעיף 7:** מערכות משותפות.  
**סעיף 7.1:** מערכות גז (7.1.1-7.1.3).  
**סעיף 7.2:** סידורים לכיבוי אש (7.2.1-7.2.5).  
**סעיף 7.3:** אוורור מאולץ במרתפי חניה.  
**סעיף 7.4:** מערכת מזוג אויר מרכזית.  
**סעיף 7.5:** מערכת מיזוג אויר בחדרים לשימוש הדיירים.  
**סעיף 7.6:** תיבות דואר.  
**סעיף 7.7:** מתקנים ומערכות משותפות נוספות.  
**סעיף 8:** חיבור המבנה למערכות תשתית (8.1-8.7).  
**סעיף 9:** רכוש משותף.  
**סעיף 9.1:** תיאור הרכוש המשותף (9.1.1-9.1.13).  
**סעיף 9.2:** חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף (9.2.1-9.2.12).  
**סעיף 9.3:** בית משותף (רישום ופרטים).  
**סעיף 9.4:** שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה.  
**סעיף 9.5:** סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית.  
**סעיף 9.6:** שיעור השתתפות בהוצאות הבית המשותף, ובשרותים המחייבים בקשר אליו.  
**סעיף 9.7:** החלקים המוצאים מהרכוש המשותף.

#### נספחים

- נספח א' מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  
 נספח ב' הערות כלליות.  
 נספח ג' טבלת זיכויים

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נוף שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

**שם האתר:** "נוף שדות – חלקה 11"  
**בניין מס':** 1\_  
**דירה מס':** 6\_  
**קומה:** 1\_  
**מחסן מס':** 6\_  
**חניה מס':** 79

### מפרט מכר

## לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973

(תיקון התשע"ה 2015)

**נספח לחוזה בין:** חב' תורג נועם סהר – יזמות ובנייה בע"מ ח.פ. 516607280 (להלן "המוכר/ת" או "החברה")  
**לבין:** \_\_\_\_\_  
**מתאריך:** \_\_\_\_\_

### א. פרטי זיהוי

1. **ישוב:** עפולה **רחוב:** יצחק שמיר **בית מס':** 89
    - 1.1. **גוש מס':** 17014 **חלקה/חלקות מס':** 11
    - 1.2. **לחילופין כאשר אין פרצלציה:**
  2. **בעל הקרקע:** רשות הפיתוח  
**הזכות שהקונה רוכש בדירה:** בעלות/חכירה .  
 2.2. **שם המחכיר:** רשות מקרקעי ישראל  
 2.3. **תקופת החכירה:** 98 שנים **תחילת תקופת החכירה:** 06.04.2022
  3. **בניין:** 1\_ **דירה מס':** 6\_ **קומה:** 1\_
  4. **בדירה:** מבואה, חדר דיור, פינת אוכל, 2 חדרי שינה, מרחב מוגן דירתי (להלן – ממ"ד) המשמש כ-חדר שינה, מטבח, חדר אמבטיה, חדר שירות וחדר רחצה הורים . **אחר:** 1\_ **מרפסת שמש (כמופיע בסעיף 6.1).**
  5. **שטח הדירה**  
**שטח הדירה הוא:** 102.31 מ"ר המחושב לפי כללים אלה:  
 א. השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ של הדירה. לעניין זה –
    1. "קיר חוץ" – קיר המפריד בין הדירה לבין מה שמחוץ לה, לרבות בין הדירה לבין מרפסת השמש, בינה לבין שטח משותף בקומה או בינה לבין דירה או תכנית אחרת.
    2. "פניו החיצוניים של קיר חוץ" – פני הקיר בלא גימור; בקיר עם חיפוי אבן פני הקיר יכללו את החיפוי.
  - ב. בדירה רב מפלסית יחושב ויפורט השטח לגבי כל מפלס בדירה; שטח הדירה יהיה סכום שטחי כל המפלסים בדירה.
  - ג. שטחו של כל מהלך מדרגות בדירה יחושב פעם אחת בלבד לפי ההיטל האופקי של כל המשטחים המשופעים והאופקיים; השטח יצורף למפלס שממנו עולה מהלך המדרגות.
  - ד. בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל – 1970 (להלן – תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר)).
6. **פירוט שטחים נוספים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי:**
  - 6.1. **מרפסת שמש<sup>1</sup> בשטח:** 12.88 מ"ר **מתוכה מרפסת שמש מקורה בשטח:** 12.88 מ"ר (קרוי – הכוונה לקומה אחת מעל בלבד)
  - 6.2. **חניה מקורה / לא מקורה / מקורה חלקית בשטח:** 12 מ"ר (כמסומן בתוכנית קומת הקרקע המצורפת להסכם המכר);
  - 6.3. **מחסן דירתי<sup>2</sup> בשטח:** 4.58 מ"ר בכפוף לחוזה המכר (כמסומן בתוכנית הקומה המצורפת להסכם המכר);
  - 6.4. **מרתף דירתי<sup>3</sup> בשטח:** אין מ"ר;

**תורג נועם סהר**  
**יזמות ובנייה בע"מ**  
**ח.פ. 516607280**

מהדורה: 2\_ תאריך: 31.10.23 בניין: 1\_ דירה: 6\_ קומה: 1\_ טיפוס: B-4 חד'

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

- 6.5 גג מוצמד לדירה בשטח: אין מ"ר;
- 6.6 חצר מוצמדת לדירה<sup>4</sup> בשטח: אין מ"ר; (שטח החצר כולל את המשטח המרוצף בחצר המופיע בתוכנית הדירה); ואינה כוללת צמחיה.
- 6.7 אם יש שטחים נוספים המוצמדים או משמשים את הדירה באופן בלעדי יש לפרטם (מהות ושטח): מסתור כביסה (ככל שתוכנן): ככל שמסומן בתוכניות המכר. (יתכן ומפלט רצפת המסתור יהיה נמוך ממפלט רצפת הדירה).

### הערות לחישובי השטחים:

1. "מרפסת שמש" – מרפסת חיצונית לדירה; שטחה של מרפסת הוא שטח הרצפה הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים העוברים על פניהם החיצוניים של קירות החוץ או המעקים הבנויים של המרפסת ועל פניהם החיצוניים של קירות הדירה הגובלים במרפסת.
  2. שטחו של מחסן, הוא השטח הכלוא בין קירות המחסן בתוספת שטח הקירות; כאשר קיר המחסן מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המחסן גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
  3. שטחו של מרתף, הוא השטח הכלוא בין קירות החוץ של המרתף בתוספת שטח תיאורטי מתחת לקירות החוץ בעובי 20 ס"מ; כאשר קיר המרתף מפריד בינו לבין חלק של דירה אחרת ייכלל רק השטח שמתחת למחצית הרחוב של הקיר; כאשר קיר המרתף גובל בשטח משותף ייכלל שטח הקיר במלואו.
  4. שטחה של חצר כולל, את שטח הקירות התומכים בהיקפה; תותר סטייה בשיעור של עד 5% בין שטח החצר המופיע במפרט המכר לבין השטח למעשה.
7. סטיות קבילות:
- הסטיות המפורטות להלן הן סטיות קבילות ולא יראו אותן כסטייה ממפרט זה:
- א. סטייה בשיעור של עד 2% בין שטח כמפורט בסעיפים 5 ו-6 ובין השטח למעשה; ואולם לעניין שטחה של חצר תותר סטייה גדולה יותר כמפורט בסעיף 6.6 והערה 4 לעיל.
  - ב. סטייה בשיעור של עד 5% בין מידות וכמויות האבזרים במפרט ומידות האבזרים למעשה
8. שם עורך הבקשה להיתר ("להלן" האדריכל): אדריכל מיקי ורדי  
 טלפון: 04-8203335 פקס: 1534-8203334 כתובת: התעשייה 37, נשר דואר אלקטרוני: [office@vardiarch.com](mailto:office@vardiarch.com)
9. שם האחראי לתכנון השלד (להלן" המהנדס"): א.מרקוביץ – ר.שאנן מהנדסים ויועצים  
 טלפון: 04-8738355 פקס: 04-8738356 כתובת: משה גושן 31, קריית מוצקין דואר אלקטרוני: [ysodot@h-techen.co.il](mailto:ysodot@h-techen.co.il)

### ב. תיאור הבניין, המבנה, הדירה, ציודה ואבזריה

\*מומחר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין, בתנאי שלא ישנו את חזית הבניין או שטחים ברכוש המשותף.  
 \*כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה.

#### 1. תיאור הבניין

- 1.1 חד משפחתי / דו-משפחתי / קוטג' טורי / מדורג עם כניסות נפרדות / משותפות רב משפחתי / אחר (פרט) --- (יש להקיף בעיגול את המצב המתאים) אחד מתוך 4 בניינים שיוקמו על המגרש.
- 1.2 בבניין: 27 דירות למגורים; בבניין אין דירות שלא למגורים.
- 1.3 טבלה מס' 1 – פירוט הקומות בבניין וייעודה של כל קומה

| כינוי או תיאור קומה    | קומות מתחת למפלס כניסה עליינה קומות מעל / מתחת למפלס כניסה | מספר דירות בקומה | סוג השימוש                                                                                                                                       | הערות                                                                                                                                                                                     |
|------------------------|------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| קומת קרקע (קומת כניסה) | כניסה                                                      | 4                | מבואה (לובי כניסה), מגורים, מעלית, חדר מדרגות, חדר אופניים, מחסנים פרטיים, חדר משאבות, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות. | בפיתוח (משותף לכל המגרש): חניות, מיסעות, מעברים, מדרגות, שבילים, רחבת היערכות, חצר משותפת, חצרות פרטיות, אשפה טמונה, צובר גז, מאגר מים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות |
| קומות טיפוסיים: 1-5    | מעל למפלס הכניסה                                           | 4                | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים פרטיים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                                | סה"כ: 5 קומות טיפוסיים                                                                                                                                                                    |
| קומה: 6                | מעל למפלס הכניסה                                           | 3                | מגורים, מבואה קומתית, מעלית, חדר מדרגות, מחסנים פרטיים, פירים, מתקנים ומערכות טכניות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                                |                                                                                                                                                                                           |
| קומת גג קומה טכנית     |                                                            |                  | מערכת סולארית, פירים, מתקנים ומערכות טכניות משותפות/פרטיות לפי דרישת המתכננים והרשויות.                                                          | גג משותף                                                                                                                                                                                  |
| סך כל הקומות למגורים   | 7                                                          |                  |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                           |
| סך כל הקומות בבניין    | 8                                                          |                  |                                                                                                                                                  | כולל קומת גג                                                                                                                                                                              |

הערות: ייתכנו שינויים בטבלה בהתאם להיתר הבנייה.

תורג נועם סהר  
 יזמות ובנייה בע"מ  
 ח.פ. 516607280

מהדורה: 2\_ תאריך: 31.10.23 בניין: 1\_ דירה: 6\_ קומה: 1\_ טיפוס: B-4 חד'

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

- 1.4 **חדרי מדרגות**  
**מספר חדרי המדרגות בבניין: 1; אפיון כל חדר מדרגות: פתוח (סגור / מקורה) / לא מקורה (מגיע לגג) / לא מגיע לגג (מוגן) / לא מוגן (להקיף בעיגול את המצב הנכון לכל חדר מדרגות).**  
**מעליות: יש/אין;** מספר המעליות: 2; מספר התחנות לכל מעלית: 7; מספר נוסעים לכל מעלית: 6;  
מנגנון פיקוד שבת: יש/אין.  
<sup>(\*)</sup> "מעלית שבת" – מובהר כי הכוונה במעלית בעלת מנגנון פיקוד שבת, שהפעלתו תקבע ע"י נציגות דיירי הבניין ו/או חב' הניהול בהתאם לסעיף 59 ז' בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969.  
**עמדת שומר: יש/אין.**
- 2 **חומרי הבניין ועבודות גמר:**
  - 1.1 **שלד הבניין:** לפי תכניות המהנדס השלד; **שיטת הבניה:** רגילה ו/או מתועשת ו/או משולבת, לפי תכנון מהנדס השלד.
  - 1.2 **רצפה ותקרת קומת קרקע:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים /טרומיים; **עובי:** לפי חישובי המהנדס השלד. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045 **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור מהנדס השלד/היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1 **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ;
  - 1.3 **רצפה ותקרה קומתית:** חומר: בטון מזוין; **עובי:** לפי חישובי המהנדס השלד. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045 **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור מהנדס השלד/היועץ. **בידוד אקוסטי:** לפי תקן ישראל מס' 1004 חלק 1 **בשיטה:** לפי הנחיות היועץ;
  - 1.4 **גג הבניין:** חומר: בטון מזוין ו/או בטון מזוין מאלמנטים מתועשים /טרומיים; **עובי:** לפי חישובי המהנדס השלד. **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045 **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור מהנדס השלד/היועץ.
  - 1.5 **קירות חוץ:** חומר: בטון יצוק באתר ו/או בלוקי בטון ו/או בלוקים מבטון-תאי מאושפרים באוטוקלב ו/או אחר, מחופה מבחוץ בחיפוי קשיח ו/או לא קשיח ו/או אחר, הכל לפי החלטת המתכנן. **עובי:** לפי חישובי המתכנן. **שיטת הבניה:** לפי הנחיות המתכנן; **בידוד תרמי:** לפי תקן ישראלי מס' 1045 **בשיטה:** לפי הנחיות/אישור מהנדס השלד/היועץ.
  - 1.6 **גימור קירות חוץ:**
    - 1.6.1 **חיפוי עיקרי:** טיח חוץ/צבע/משולב /לא משולב עם חומר אחר; **גוון וסוג:** לפי החלטת האדריכל.
    - 1.6.2 **טיח חוץ:** (תיאור) טיח חוץ לפי ת"י ייתכן ומשולב עם חיפויים אחרים;
    - 1.6.3 **חיפוי אחר:** (לפרט) לפי אדריכל.
  - 1.7 **קירות הפרדה בין הדירות:** חומר: בטון מזוין ו/או בלוקי בטון ו/או בלוק תאי (איטונג ו/או אחר) ו/או משולב, לפי הנחיות מהנדס השלד והיועץ. **קיר הפרדה בין מרפסות /חצרות (ככל שיש):** חומר וגובה: בטון ו/או בלוק ו/או משולב לפי תכנון המהנדס, גובה לפי תכנון האדריכל ולא פחות מדרישות התקן.
  - 1.8 **חדר מדרגות:**
    - 1.8.1 **קירות מעטפת:** חומר: בטון מזוין או בנוי או משולב **עובי:** לפי חישובי המהנדס;
    - 1.8.2 **גימור קירות פנים:** חומר: פנל 7 ס"מ + טיח בגמר סיד סינטטי עד לתקרה.
    - 1.8.3 **מדרגות ומשטחי הביניים:** טראצו /לוחות אבן נסורה/גרניט פורצלן אחר: (פרט): -----
    - 1.8.4 **מעקה:** (תיאור) מסגרות ומאחזי יד לפי דרישות תקן ישראלי 1142; **חומר:** מתכת צבועה
    - 1.8.5 **עליה לגג:** יש/אין (תאר): דרך חדר מדרגות.
  - 1.9 **מבואה (לובי) קומתית.**  
**גימור קירות פנים מבואה קומתית:** חומר: קרמיקה או גרניט פורצלן. **עד לגובה:** משקופי הדלתות לפחות /תקרה/ תקרה מונמכת. מעל החיפוי הקשיח יבוצע טיח וצבע אקרילי עד לתקרה. (במקרה של תקרה מונמכת לא יבוצע טיח מעל תקרה זו)  
**ריצוף:** אבן נסורה או קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן). **סוג ומידות:** לפי עיצוב האדריכל.
  - 1.10 **מבואה (לובי) כניסה (כניסה תחתונה וכניסה עליונה):**
    - 2.10.1 **גימור קירות פנים:** חומר: אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגילה או פורצלן) לפי תכנון האדריכל. **עד לגובה:** כ-2.5 מ' בעיצוב לפי תכנון האדריכל וטיח בגמר סיד סינטטי. **עד לתקרה או תקרה מונמכת** או לפי החלטת החברה.
    - 2.10.2 **ריצוף:** לוחות אבן נסורה ו/או קרמיקה (רגילה או פורצלן) לפי עיצוב אדריכל.
    - 2.10.2 **דלת כניסה לבניין:** יש/אין; **חומר:** אלומיניום מזוגג בעלת פתיחה חשמלית הנשלטת ע"י מערכת אינטרקום ומחזיר שמן; **במידות:** כ-1.20/2.40 מ' **כמות:** 1 דלת כניסה ראשית
    - 1.11 **מרתף חניה:** גימור קירות פנים מרתף חניה: טיח פנים. יש/אין;  
**חומר אחר:** ----- (פרט). **גימור רצפת מרתף:** בטון/בטון מוחלק אחר. ----- (לפרט).
- 3 **תיאור הדירה (בנוסף לאמור בפרק א' – פרטי זיהוי)**
  - 3.1 **גובה הדירה:**
    - גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה:** לא פחות מ-2.50 מ'
    - גובה פרוזדור (וחדרי שרות):** לא פחות מ-2.05 מ';
    - גובה חדרי על הגג:** לא פחות מ-אין מ';
    - גובה עליית גג למגורים (למטרה עיקרית):** לא פחות מ-אין מ';
    - גובה מרתף המשמש למגורים:** לא פחות מ-אין מ';
    - גובה מרתף המשמש לא למגורים:** לא פחות מ-אין מ';

הערה: הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימאלי הנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 וביחס לשטח המינימאלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה.

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: גוף שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

3.2. טבלה מס' 2 - רשימת חדרים וגנימונים בדירה ובשטחים המוצמדים לה או המשמשים אותה. (זיכוי כספי כולל מע"מ)

| תיאור              | טור א'                                                  | טור ב'                                                           | טור ג'                         | טור ד'                                                                              | טור ה'                       | טור ו'                                                                                          |
|--------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | חומר קירות                                              | גמר קירות ותקרות                                                 | ריצוף                          | מידות האריחים                                                                       | ריצוף- מחיר לזיכוי למ"ר בש"ח | הערות                                                                                           |
| מבואה              | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | טיח או אחר בגמר סיד סינטטי                                       | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 80/80                                                                        | אין                          | ראה פרוט בנספח ב'                                                                               |
| חדר דיוור          | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | טיח או אחר בגמר סיד סינטטי                                       | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 80/80                                                                        | אין                          | ראה פרוט בנספח ב'                                                                               |
| פינת אוכל          | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | טיח או אחר בגמר סיד סינטטי                                       | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 80/80                                                                        | אין                          | ראה פרוט בנספח ב'                                                                               |
| מטבח               | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | חיפוי מעל משטח<br>טיח או אחר בגמר סיד סינטטי                     | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 80/80<br>חפוי אריחים מעל ארון תחתון: 10/30                                   | אין                          | חיפוי 60 ס"מ מעל משטח למעט אזור חלון (באם קיים) ראה פרוט בנספח ב'                               |
| חדר שינה (הורים 1) | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | טיח או אחר בגמר סיד סינטטי                                       | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 80/80                                                                        | אין                          | ראה פרוט בנספח ב'                                                                               |
| חדר שינה (2)       | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | טיח או אחר בגמר סיד סינטטי                                       | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 80/80                                                                        | אין                          | מספר חדרי שינה 2 כולל/לא כולל ממ"ד לא כולל חדר שינה הורים ראה פרוט בנספח ב'                     |
| ממ"ד (3)           | בטון מזוין או אחר לפי הוראות פיקוד העורף                | חיפוי עפ"י דרישות פיקוד העורף ולפי ת"י 5075 גמר עליון סיד סינטטי | קרמיקה (רגילה פורצלן)          | ריצוף: 80/80                                                                        | אין                          | ריצוף ממ"ד גבוה ביחס לגובה ריצוף מסדרון משמש לחדר שינה כולל מערכת אוורור וסינון לפי הנחיות הג"א |
| חדר רחצה הורים     | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | חיפוי קרמיקה (רגילה או פורצלן)<br>טיח או אחר בגמר סיד סינטטי     | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 33/33 ו/או 45/45 ו/או 15/60<br>חפוי אריחים בקיר: 60/60 ו/או 60/30 ו/או 20/50 | אין                          | חיפוי קירות עד תקרה או תקרה מונמכת. ראה פרוט בנספח ב'                                           |
| חדר אמבטיה         | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | חיפוי קרמיקה (רגילה או פורצלן)<br>טיח או אחר בגמר סיד סינטטי     | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 33/33 ו/או 45/45 ו/או 15/60<br>חפוי אריחים בקיר: 60/60 ו/או 60/30 ו/או 20/50 | אין                          | חיפוי קירות עד תקרה או תקרה מונמכת. ראה פרוט בנספח ב'                                           |
| מרפסת שרות         | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | חיפוי קרמיקה (רגילה או פורצלן)<br>טיח או אחר בגמר סיד סינטטי     | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 80/80                                                                        | אין                          | טיח בגמר סיד סינטטי עד התקרה. ראה פרוט בנספח ב' - הערות                                         |
| מרפסת שמש          | לפי סעיף 2.5                                            | גמר חוף לפי סעיף 2.6                                             | קרמיקה (רגילה או פורצלן)       | ריצוף: 33/33 ו/או 45/45 ו/או 15/60                                                  | אין                          | מקורה-לא מקורה ראה סעיף 6.1 פירוט שטחים הערות נוספות בנספח ב'                                   |
| מחסן               | בטון/ בלוקי בטון/ בלוק תאי / משולב לוחות גבס / בלוק גבס | טיח או אחר בגמר סיד סינטטי                                       | קרמיקה (רגילה או גרניט פורצלן) | ריצוף: 33/33 ו/או 45/45                                                             | אין                          | ראה פרוט בנספח ב' - הערות                                                                       |

3.3. ארונות: (זיכוי כספי כולל מע"מ)

3.3.1. ארון מטבח תחתון: תיאור: גוף הארון מעץ לבד (סנדוויץ'), דלתות, מגרות, מדפים, תושבת לכיור, תושבת לכיריים, הכנה למדיח כלים, גב הארון מעץ לבד (דיקט) בחלוקה לפי האדריכל. מידות: לפי תכנית מטבח (מדוד לאורך הקיר); ציפוי חיצוני: פורמייקה / פוסטפורמינג וידיות מתכת

דלתות: חומר וציפוי: סנדוויץ' / לוחות / M.D.F בצפוי פורמייקה בחלק הפנימי; מדפים: חומר וציפוי: פורמייקה או מלמין בגוון לבן;

תורג נועם סהר  
יזמות ובנייה בע"מ  
ח.פ. 516607280

מהדורה: 2\_ תאריך: 31.10.23 בניין: 1\_ דירה: 6\_ קומה: 1\_ טיפוס: B-4 חד'

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

**משטח עבודה:** חומר: אבן טבעית או פולימריט כדוגמת אבן קיסר או שווה ערך, כולל התאמה להתקנה שטוחה של כיור. והתאמה להתקנת כיריים. בהיקף יותקן קנט עליון מוגבה הרוכש יכול להחליט ללא קנט וכולל אף מים בכל היקף המשטח.

**עובי:** לא פחות מ- 20 מ"מ. **מידות:** לפי ארון מטבח תחתון.

3.3.2. **ארון מטבח עליון** (במידה וקיים): **תיאור:** גוף הארון מעץ לבד (סנדוויץ'), דלתות, מדפים, גב הארון מעץ לבד (דיקט) בחלוקה לפי האדריכל. **מידות:** לפי תכנית מטבח (מדוד לאורך הקיר); **ציפוי חיצוני:** פורמייקה / פוסטפורמינג וידיית מתכת

**דלתות:** חומר וציפוי: סנדוויץ' / לוחות M.D.F בצפוי פורמייקה בחלק הפנימי; **מדפים:** חומר וציפוי: פורמייקה או מלמין בגוון לבן;

הערה: סה"כ אורך מידות ארונות מטבח עליון (סעיף 3.3.1) + תחתון (סעיף 3.3.2) = עד כ- 5.0 מ"א (מדוד לאורך הקיר);

**מחיר לזיכוי בעד ארון המטבח, משטח עבודה, חיפוי מטבח, סוללה למטבח, כיור מטבח כולל עבודה הנו: 1,600 ₪ למ"א**

**כולל מע"מ ראה טבלת זיכויים בנספח ג'**

**מחיר לזיכוי בעד משטח עבודה (שיש) הנו: אין**

### 3.3.3. ארונות חדרי רחצה:

**תיאור:** ארון משולב עם משטח אינטגרלי וכיור רחצה. ארון תלוי או מונח כולל מראה עשוי מעץ לבד (סנדוויץ'), MDF, או סיבית עמידה במים.

**מידות:** כ- 80 ס"מ לפחות.

**ציפוי חיצוני:** פורמייקה /או אחר לפי בחירת האדריכל.

**ציפוי פנימי:** מלמין או פורמייקה;

**דלתות:** חומר וציפוי M.D.F /או סיבית ציפוי מלמין או פורמייקה;

**מדפים:** חומר וציפוי M.D.F /או סיבית ציפוי מלמין או פורמייקה;

**מחיר לזיכוי בעד ארון חדר רחצה: אין**

### 3.4. מיתקנים לתליית כביסה:

**מיתקן לתליית כביסה:** תיאור: בעל זרועות מתכת מגולוונות וגלגלים, 5 חבלי כביסה מפלסטיק **מידות:** כ- 160 ס"מ לפחות.

**מסתור כביסה:** תיאור: פסים אנכיים/אופקיים **חומר:** העומד בתקן ישראלי 5100 **מידות:** לפי תכנית, החברה תהא רשאית לשלב מערכות טכניות במסתור הכביסה ובתנאי שישמר שטח פנוי לגישה.

### 3.5. טבלה מס' 3 – רשימת דלתות, חלונות ותריסים בדירה

| חדר                  | טור א' דלתות                      |                               |                         | טור ב' חלונות                     |                                      |                         | טור ג' תריסים                 |                    |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------|
|                      | כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב) | חומר (עץ, אלומיניום/מתכת/אחר) | סוג פתיחה (ציר/כנף/אחר) | כמות ומידה הפתח הבנוי (גובה/רוחב) | חומר (עץ, אלומיניום/מתכת/אחר)        | סוג פתיחה (ציר/כנף/אחר) | חומר (עץ, אלומיניום/מתכת/אחר) | חומר שלבים         |
| מבואה                | 1                                 | פלדה - דלת מגן לפי ת"י 5044   | ציר רגילה               | ----                              | ----                                 | ----                    | ----                          | ----               |
|                      | 96/210                            |                               |                         | ----                              | ----                                 | ----                    | ----                          | ----               |
| חדר דיור + פינת אוכל | 1                                 | אלומיניום מזוגג               | נגרר כ.ע.כ              | ----                              | ----                                 | ----                    | אלומיניום/מתכת/אחר            | אלומיניום/מתכת/אחר |
|                      | 280/210                           |                               |                         | 1                                 | כגודל ויטרינה בתוספת ארגז תריס גלילה | נגרר כ.ע.כ              | אלומיניום/מתכת/אחר            | אלומיניום/מתכת/אחר |
| מטבח                 | ----                              | ----                          | ----                    | 1                                 | כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה    | נגרר כ.ע.כ              | אלומיניום/מתכת/אחר            | אלומיניום/מתכת/אחר |
|                      | 130/105                           |                               |                         | 1                                 | כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה    | נגרר כ.ע.כ              | אלומיניום/מתכת/אחר            | אלומיניום/מתכת/אחר |
| חדר שינה (1)         | 1                                 | עץ לבודות                     | ציר רגילה               | 1                                 | כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה    | נגרר כ.ע.כ              | אלומיניום/מתכת/אחר            | אלומיניום/מתכת/אחר |
|                      | 86/210                            |                               |                         | 1                                 | כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה    | נגרר כ.ע.כ              | אלומיניום/מתכת/אחר            | אלומיניום/מתכת/אחר |
| חדר שינה (2)         | 1                                 | עץ לבודות                     | ציר רגילה               | 1                                 | כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה    | נגרר כ.ע.כ              | אלומיניום/מתכת/אחר            | אלומיניום/מתכת/אחר |
|                      | 86/210                            |                               |                         | 1                                 | כגודל חלון בתוספת ארגז תריס גלילה    | נגרר כ.ע.כ              | אלומיניום/מתכת/אחר            | אלומיניום/מתכת/אחר |

תורג נועם סהר  
יזמות ובנייה בע"מ  
ח.פ. 516607280

מהדורה: 2\_ תאריך: 31.10.23 בניין: 1\_ דירה: 6\_ קומה: 1\_ טיפוס: B-4 חד'

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

| מ"מ"ד<br>(משמש<br>חדר<br>שינה)<br>(3)  | 1             | מתכת לפי<br>פיקוד<br>העורף | ציר<br>(רגילה)<br>פתיחה<br>חוץ | 1            | אלומ'<br>מזוגג | פלדה<br>נגרר +<br>אלומ'<br>הזהר<br>פנימי דו<br>כנפי | 1       | אלומ'<br>אלומ' | אלומ' | רפפה כ.ע.כ +<br>הכנה לרשת                             |
|----------------------------------------|---------------|----------------------------|--------------------------------|--------------|----------------|-----------------------------------------------------|---------|----------------|-------|-------------------------------------------------------|
| חדר רחצה<br>הורים                      | 1<br>80/200   | עץ לבודות                  | ציר<br>רגילה                   | 1<br>60/80   | אלומ'<br>מזוגג | קיפ                                                 | 100/100 | אלומ'          | אלומ' | ----                                                  |
| חדר<br>אמבטיה                          | 1<br>86/210   | עץ לבודות                  | ציר<br>רגילה                   | 1<br>60/80   | אלומ'<br>מזוגג | קיפ                                                 | 100/100 | אלומ'          | אלומ' | ----                                                  |
| מרפסת<br>שירות                         | **1<br>86/210 | עץ לבודות                  | ציר<br>רגילה                   | 1<br>160/105 | אלומ'<br>מזוגג | נגרר<br>כ.ע.כ                                       | 100/100 | אלומ'          | אלומ' | ----                                                  |
| מחסן<br>(באם<br>יוצמד<br>עפ"י<br>חוזה) | 1<br>86/210   | מתכת                       | ציר<br>רגילה<br>עם<br>רפפה     | ----         | ----           | ----                                                | 100/100 | אלומ'          | אלומ' | במחסן בו אין<br>חלון- יאוורר<br>לפי הנחיות<br>הבטיחות |

**\*\* מחיר זיכוי עבור דלת מרפסת שירות - כנף בלבד (משקוף יבוצע בכל מקרה) – 1,000 ₪ כולל מע"מ ראה טבלת זיכויים בנספח ג'**

- בחלון שיוגדר כחלון מילוט ע"י הנחיות בטיחות אש- אין לקבוע סורגים. בנוסף, בפתח זה ייתכנו שינויי במידות הפתח, סוג חלון / תריס, לרבות סוג פתיחה וכיוון פתיחה.
- בכל דלתות העץ מנעול תפוס פני. בחדרי רחצה ושירותים נקודת אור
- מידות – המידות המפורטות בטבלה מס' 3 לעיל, הינן מידות בניה משוערות בס"מ ואינן מבטאות מידות פתחים "נטוי", עקב הצורך בהתקנת אביזרים משלימים, כגון: מסגרות, משקופים, פרופילים וכו'.
- ראה הערות נוספות בנספח ב'.

### 3.6. טבלה מס' 4 – מתקני תברואה וכלים סניטרים בדירה (זיכוי כספי כולל מע"מ)

| מיקום<br>מיתקן                               | טור א'            | טור ב'          | טור ג'          | טור ד'          | טור ה'          |
|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| מטבח                                         | חדר רחצה<br>הורים | חדר אמבטיה      | מרפסת שירות     | אחר             |                 |
| 1. קערת מטבח<br>בודדת/ כפולה                 | מידות<br>(בס"מ)   | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) |
| סוג                                          | סוג               | סוג             | סוג             | סוג             | סוג             |
| 2. קערת רחצה                                 | מידות<br>(בס"מ)   | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) |
| סוג                                          | סוג               | סוג             | סוג             | סוג             | סוג             |
| 3. אסלה                                      | מידות<br>(בס"מ)   | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) |
| סוג                                          | סוג               | סוג             | סוג             | סוג             | סוג             |
| 4. אמבט או מקלחת                             | מידות<br>(בס"מ)   | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) | מידות<br>(בס"מ) |
| סוג                                          | סוג               | סוג             | סוג             | סוג             | סוג             |
| 5. סוללה למים קרים<br>וחמים לקערה<br>מהמשטח  | דגם               | דגם             | דגם             | דגם             | דגם             |
| סוג                                          | סוג               | סוג             | סוג             | סוג             | סוג             |
| סוג                                          | סוג               | סוג             | סוג             | סוג             | סוג             |
| 6. סוללה לאמבטיה<br>למים קרים וחמים<br>מהקיר | דגם               | דגם             | דגם             | דגם             | דגם             |
| סוג                                          | סוג               | סוג             | סוג             | סוג             | סוג             |
| זיכוי                                        | זיכוי             | זיכוי           | זיכוי           | זיכוי           | זיכוי           |
| 7. סוללה למקלחת                              | דגם               | דגם             | דגם             | דגם             | דגם             |
| סוג                                          | סוג               | סוג             | סוג             | סוג             | סוג             |

תורג נועם סהר  
יזמות ובנייה בע"מ  
ח.פ. 516607280

מהדורה: 2\_ תאריך: 31.10.23 בניין: 1\_ דירה: 6\_ קומה: 1\_ טיפוס: B-4 חד'

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

|                                                                                           |       |       | ראה נספח ג' |       |                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------------|-------|-------------------|
| 11. הכנה לחיבור למכונת כביסה נק' מים קרים בלבד, חיבור לניקוז                              | יש 1  | ----- | -----       | ----- | -----             |
| 12. הכנה לחיבור מייבש כביסה מעבר בקיר חיצוני עבור צינור פליטת אדים קוטר 4" כולל תריס הגנה | יש 1  | ----- | -----       | ----- | -----             |
| 13. הכנה לחיבור מדיח כלים (כולל ברז) והכנה לחיבור ביוב ולסיפון קערת המטבח                 | יש 1  | ----- | -----       | ----- | כולל ברז מים קרים |
| 14. נקודות גז לבישול                                                                      | יש 1  | ----- | -----       | ----- | 1 במרפסת דיור     |
| 15. נקודת מים למקרר                                                                       | יש 1  | ----- | -----       | ----- | -----             |
| 16. נקודת גז לחימום                                                                       | ----- | ----- | -----       | ----- | -----             |

- 3.6.1. אביזרי אינסטלציה נוספים בדירה: אביזרי אינסטלציה בחדרים, לכל צורך אחר: תיתכן מרכזיה למחלקי מים במיקום לפי החלטת מהנדס האינסטלציה.
- ניקוז הכנה למזגן מיני מרכזי וצנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין המיקום המיועד למעבה עד המיקום המיועד למאייד, מיקום מיועד למזגן מסדרון ו/או מקלחת כללית, מיקום מיועד למעבה מסתור כביסה ו/או לפי החלטת המתכנן.
- תיתכן בדירה צנרת למתזי כבוי (ספרינקלרים) הכל לפי דרישות כבוי אש.
- צנרת ופתחי ביקורת לקולטני ביוב, ברצפה, בקירות או בסמוך לתקרה. מיקום לפי מתכנן האינסטלציה.
- 3.6.2. מים חמים: מערכת סולארית: יש/אין; דוד בקיבול 150 ליטרים; דוד חשמלי/חימום גז/אחר: דוד שמש בגבוי חשמלי כולל התקן קוצב זמן (שעון שבת); מיקום הדוד: במסתור הכביסה או אחר לפי תכנון האדריכל;
- 3.6.3. חיבור מים חמים לכלים: קערת מטבח, כיור רחצה, אמבטיה, מקלחת
- 3.6.4. ברז דלי: כן/לא (במרפסת דיור).
- 3.6.5. הכנה למונה מים לדירה: יש/אין.
- 3.6.6. חומר הצינורות: מים חמים וקרים: מתכת ו/או פלסטי, דלוחין: פלסטי ו/או אחר, שפכים: פלסטי או אחר לפי קביעת המתכנן.
- 3.6.7. צנרת גז בדירה ממקור הגז ועד נקודת הגז במטבח ו/או בחדרים ו/או במרפסת דיור: יש/אין.
- 3.6.8. הכנה למונה גז לדירה: יש/אין.
- \*הערה: מיקום נק' הגז בדירה, הינו לפי החלטת החברה. מחיר הדירה אינו כולל תשלום עבור מחברים, מאריכים, התאמות, ברזי ניתוק, פיקדון מונה, מיסים, ריכוז מונים, פיקדון מלאי ותשלומים נוספים הנדרשים לצורך התקנת המונה והמונה עצמו לחיבור הגז, אותם ישלם הקונה ישירות לחב' הגז המורשית ע"י המוכרת לפעול בבניין. צנרת אספקת גז מושחלת בשרוויל פלסטי (הכנה בלבד), כלולה במחיר הדירה.
- 3.7. טבלה מס' 5 – מתקני חשמל – בדירה (זיכוי כספי כולל מע"מ)

| תיאור מיקום | נקודת מאור קיר / תקרה כולל מפסק | בית תקע במעגל מאור משותף |              | בית תקע כוח במעגל נפרד                                     | נק' טלוויזיה, נק' תקשורת, נק' טלפון סה"כ 3 נקודות | הערות                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------|--------------------------|--------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                                 | בית תקע מאור             | זיכוי ליחידה |                                                            |                                                   |                                                                                                                           |
| מבואה       | 1                               | 1 בארון תקשורת           | ראה נספח ג'  | -----                                                      | -----                                             | פעמון + לחצן אינטרקום - לחצן תאורה לחדר מדרגות - לוח חשמל דירתי כולל סגירה ארון תקשורת/ טלפון/טלוויזיה כולל בית תקע בתוכו |
| חדר דיור    | 1                               | 2                        | ראה נספח ג'  | -----                                                      | 1                                                 | תוספת נקודת חשמל להפעלת תריס חשמלי                                                                                        |
| פינת אוכל   | 1                               | 1                        | ראה נספח ג'  | -----                                                      | -----                                             |                                                                                                                           |
| מטבח        | 1                               | 2 מוגן                   |              | 4 עבור: מדיח, תנור, מקרר + 1 תלת פאזי עבור כיריים חשמליות, | 4                                                 | מיקום בתי התקע מעל השיש ע"י תכנון המטבח. עבור מדיח וכיריים מתחת למשטח העבודה                                              |

תורג נועם סהר  
יזמות ובנייה בע"מ  
ח.פ. 516607280

מהדורה: 2\_ תאריך: 31.10.23 בניין: 1\_ דירה: 6\_ קומה: 1\_ טיפוס: B-4 חד'

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

|                       |       | עשוי מוליכים<br>2.5 מ"מ<br>בצנרת | מהלוח<br>הדירתי |                |                             |       |                                         |
|-----------------------|-------|----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|-------|-----------------------------------------|
| פרוזדור               | 2     | -----                            | -----           | -----          | -----                       | ----- | פרוזדורים בין חדרים<br>אחד בכל פרוזדור  |
| חדר שינה<br>(1 הורים) | 1     | 1                                | -----           | ראה<br>נספח ג' | 4<br>(שניים<br>ליד<br>מיטה) | 1     | אינטרקום – פומית שמע/דיבור<br>בלבד.     |
| חדרי שינה<br>(2)      | 1     | 1                                | -----           | ראה<br>נספח ג' | 3                           | 1     |                                         |
| ממ"ד (3)              | 1     | 1                                | -----           | ראה<br>נספח ג' | 3                           | 1     | לפי תקנות פיקוד העורף                   |
| חדר רחצה<br>הורים     | 1     | 1                                | -----           | מוגן           | 1                           | 1     | הכנה לתנור חימום + קוצב זמן לדוד<br>שמש |
| חדר<br>אמבטיה         | 1     | 1                                | -----           | מוגן           | 1                           | 1     |                                         |
| מרפסת<br>שירות        | 1     | 1                                | -----           | מוגן           | 1                           | 1     |                                         |
| מרפסת דיור            | 1     | 1                                | -----           | מוגן           | 1                           | 1     |                                         |
| מסתור<br>כביסה        | ----- | 1                                | -----           | מוגן           | 1                           | 1     |                                         |
| מחסן *                | 1     | 1                                | ראה נספח<br>ג'  | 1              | 1                           | 1     |                                         |

\*\* ראה הגדרות והערות בנספח ב'

- 3.7.1. **חדר מדרגות:** בכל קומה: 2 נקודות מאור 2 גופי מאור.  
**לחצני הדלקת אור:** 1 לחצן מתוך הדירה להדלקת אור בלובי קומתי, **יש/אין**.  
 3.7.2. **טלפון חוץ:** הכנת צינורות בדירה על פי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר).  
 3.7.3. **פעמון:** סוג: לחצן צליל: זמזום.  
 3.7.4. **מפסקי זרם:** סוג: רגילים **תוצרת:** ניסקו או גוויס או שווה ערך עפ"י החלטת יועץ חשמל.  
 3.7.5. **לוח חשמל דירתי בתוך הדירה:** **יש/אין מיקום:** בכניסה לדירה או אחר לפי החלטת יועץ חשמל.  
 3.7.6. **נקודת חשמל לדוד שמש/חשמלי:** **כן/לא**.  
 3.7.7. **גודל חיבור דירתי:** **חד-פאזי/תלת-פאזי:** 25X3 אמפר.  
 3.7.8. **מערכת אינטרקום:** **כן/לא, מיקום:** צג T.V (צבעוני) בכניסה לדירה + שפרפרת שמע בחדר שינה הורים.  
 3.7.9. **מערכת טלוויזיה במעגל סגור:** **כן/לא מיקום:** -----.  
 3.7.10. **מיתקנים אחרים (פרט):** --שקע בארון תקשורת ותיבה עם הכנה לאביזר תקשורת במיקום לפי הנחיות יועץ החשמל. מערכת ניטור ובקרה של צריכת החשמל הביתית עפ"י החלטת חברת החשמל (רק במקרה שלא יותקן "מונה חכם" לקריאה מרחוק).

#### 4. מתקני קירור / חימום, בדירה:

- 4.1. **מיזוג אוויר מרכזי:** **אין**  
 4.2. **מזגן מפוצל:** **אין**  
 4.3. **מיזוג דירתי:** **אין** - הכנה בלבד למערכת מיני מרכזית אחת, אשר מתבססת על תעלות גמישות לפיזור אוויר ותכלול: "צמה" של צנרת נחושת מבודדת ופיקוד חשמלי. שקע כוח מעגל נפרד תלת פאזי. ניקוז צינור 32 מ"מ. צנרת מוסתרת לכל אורכה. שרוול ריק לפיקוד קיר ממיקום המאייד המוצע על למיקום טרמוסטט וסיומת בקופסת חשמל שקועה בקיר עם מכסה. מיקום המאייד בצמוד לתקרת מקלחת כללית או צמוד לתקרת המסדרון. מיקום מעבה: במסתור כביסה או לפי החלטת יועץ המיזוג.  
 4.4. **תנור חימום הפועל בגז/דלק נוזלי:** **אין**  
 4.5. **תנור חימום הפועל בחשמל:** **אין** בחדרי רחצה תבוצע נקודת הכנה לתנור חימום הכוללת צינור עם חוט משיכה ושקע מוגן.  
 4.6. **רדיאטורים:** **אין**.  
 4.7. **קונוקטורים חשמליים:** **אין**.  
 4.8. **חימום תת רצפתי:** **אין**.  
 4.9. **מיתקנים אחרים:** **אין**.

#### 5. סידורי כיבוי אש ובטיחות בדירה:

- 5.1. **מערכת כיבוי אש אוטומטית:** ככל שיידרש ע"י רשות הכבאות  
 5.2. **מערכת גלאי עשן:** **יש/אין**. לפי הנחיות רשות הכבאות + מטף כבוי אבקה 3 ק"ג.

תורג נועם סהר  
 יזמות ובנייה בע"מ  
 ח.פ. 516607280

מהדורה: 2\_ תאריך: 31.10.23 בניין: 1\_ דירה: 6\_ קומה: 1\_ טיפוס: B-4 חד'

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

### 6. עבודות פיתוח ושונות:

- 6.1. חניה
  - 6.1.1. סך כל מקומות החניה (לכל המגרש): 136 מתוכן: 136 חניות בתחום המגרש; אין חניות מחוץ למגרש;
  - 6.1.2. חניה לנכים: יש מספר: 3 (בנוסף למצוין בסעיף 6.1.1 לעיל) מיקום: בקומת קרקע. בכפוף להנחיית הרשות, חניות הנכים תימכנה לרוכשי דירה נכים (עם הצתת נכה מטעם משרד התחבורה). בהיעדר רוכש נכה יתכן ותימכר לרוכש שאינו נכה.
  - 6.1.3. גמר פני החניה: בטון/אספלט/אבנים משתלבות/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.
  - 6.1.4. גישה לחניה מהכביש: יש
  - 6.1.5. מספר חניות לדירה: לפי הסכם המכר וההצמדות לדירה; מיקום: בתחום המגרש/אחר: (על פי סימון בתכנית מצורפת לחוזה).
- 6.2. פיתוח המגרש
  - 6.2.1. שבילים: חומר גמר: בטון/גרנוליט/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/גרניט פורצלן/אחר: לפי החלטת אדריכל ותכנית הפיתוח.
  - 6.2.2. משטחים מרוצפים: יש; חומר גמר: אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/גרניט פורצלן/אחר: לפי החלטת אדריכל ותכנית הפיתוח.
  - 6.2.3. חצר משותפת: יש; (על פי סימון בתכנית מצורפת). צמחייה: יש
  - 6.2.4. רשת השקיה: יש כולל ראש מערכת ממוחשב
  - 6.2.5. חצר צמודה לדירה: יש/אין; יציאה לגינה מחדר: אין
  - 6.2.6. פירוט מערכות בגינה הצמודה: אין
  - 6.2.7. משטח מרוצף בגינה הדירתית: אין
  - 6.2.8. גדר בחזיתות של המגרש: חומר: לפי היתר הבניה ודרישות הרשות. בגובה ממוצע של: משתנה עפ"י תכניות פיתוח ודרישת הרשות.
  - 6.2.9. ריצוף קומת עמודים מפולשת; חומר: בטון/אספלט/אבנים משתלבות/אבן טבעית/גרניט פורצלן/אחר: לפי היתר הבניה ותכנית הפיתוח.

### 7. מערכות משותפות

- 7.1. מערכת גז:
  - 7.1.1. גז מרכזי: צובר גז לאספקת גז מרכזי לבניינים במגרש הממוקם בקומת הפיתוח בתאום עם חברת הגז.
  - 7.1.2. צנרת גז ממכל גז מרכזי מצובר גז עד לדירה: יש
  - 7.1.3. צנרת אספקת גז בתוך הדירה: יש
- 7.2. סידורים לכיבוי אש:
  - 7.2.1. מערכת להפעלת לחץ בחדרי מדרגות: יש/אין.
  - 7.2.2. מערכת ליניקת עשן בחדרי מדרגות: יש/אין.
  - 7.2.3. מערכת כיבוי אוטומטית – מתזים (ספרינקלרים): עפ"י דרישות רשות הכבאות והנחיות יועץ הבטיחות.
  - 7.2.4. גלאי עשן: עפ"י דרישות רשות הכבאות והנחיות יועץ הבטיחות.
- 7.3. אוורור מאולץ במרתפי חניה: אין.
- 7.4. מערכת מיזוג אוויר מרכזית: אין.
- 7.5. תיבות דואר: 1 לכל דירה בנוסף לועד ו-1 לדואר שגוי; מיקום: בקומת קרקע ליד דלת הכניסה לבניין.
- 7.6. מיתקנים אחרים: (תאר) -----;

### 8. חיבור המבנה למערכות תשתית

- 8.1. חיבור לקו מים מרכזי: יש; מונה מים ציבורי לבית: יש מונה מים לגינה: אין;
- 8.2. חיבור לביוב מרכזי: יש
- 8.3. חיבור הבניין לרשת החשמל בהתאם להוראות חברת החשמל: יש; לא כולל התקנת מונה.
- 8.4. הכנה לחיבור הבניין לרשת הטלפונים. בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר): לא כולל קו טלפון.
- 8.5. הכנה לחיבור הבניין לרשת תקשורת (טלוויזיה בכבלים, תקשורת מחשבים וכדומה): יש/אין (ציון את החיבורים הרלבנטיים); לא כולל חיבור הדירה לרשת תקשורת.
- 8.6. פיתוח כללי הגובל במגרש: כביש, מדרכה, קירות תומכים, ניקוז, דרכי גישה.
- 8.7. פינוי אשפה: יש מיכלים טמונים; לפי דרישת הרשות המקומית ולפי הוראות היתר הבניה.

### 9. רכוש משותף

- 9.1. תיאור הרכוש המשותף:
  - 9.1.1. סך כל מקומות החניה המשותפים: אין;
  - 9.1.2. קומה מפולשת: יש. מספר קומות מפולשות: 1 חלקית
  - 9.1.3. מחסנים שאינם צמודים לדירות: יש (חדר עגלות לשימוש כלל הדיירים)/אין;
  - 9.1.4. מיקום המחסנים: בקומת הכניסה – לפי המסומן בתכנית מכר.
  - 9.1.5. מבואה (לובי) בקומת כניסה: יש/אין;
  - 9.1.6. מבוא לובי קומתית: יש/אין;
  - 9.1.7. פיר מעלית: יש/אין; מעליות: יש/אין; מספר מעליות: 2;

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_1 קומה: 1\_1 דירה מס': 6\_1 טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

- 9.1.8. גג: לרבות החלק התפוס על ידי מיתקנים על הגג.
- 9.1.9. ממ"ק/מקלט: כמות: אין מיקום: --- שטח: ---;
- 9.1.10. חדר דודים משותף: אין;
- 9.1.11. מיתקנים על הגג: יש מערכות טכניות (פרטיות או משותפות) כגון אנטנה/ הכנה לצלחת לוויין/ קולטי שמש/ חדר מכוניות למעלית/ דודים ומעבר צנרת הכנה למזגנים של דירות הפנטהאוז משאבות סחרור/ וכל מיתקן אחר שתדרוש רשות מוסמכת על פי כל הדין.
- 9.1.12. חצר ושטח פתוח בתחומי המגרש: יש
- 9.1.13. מיתקנים וחלקים נוספים של הבית שהינם רכוש משותף: פילרים, ארונות למוני חשמל, תקשורת, גז, ציוד כבוי אש ולפי המסומן בתכניות המכר;
- 9.2. חלקים שאין להוציאם מהרכוש המשותף:
- 9.2.1. חדרי מדרגות.
- 9.2.2. גישה לחניה משותפת.
- 9.2.3. לובי בקומות כניסה.
- 9.2.4. לובי קומתי.
- 9.2.5. גישה מחדר מדרגות אל המיתקנים השונים על הגג.
- 9.2.6. גישה מחדר מדרגות או מלובי קומתי לחדר/ים טכניים.
- 9.2.7. חלק הגג – התפוס על ידי מיתקנים על הגג: (כגון קולטים, דודי שמש (של דירות הפנטהאוז)).
- 9.2.8. מעליות.
- 9.2.9. חלק אחר: פרט: חדר משאבות, מאגר מים, חניית אופנועים, חדר אופניים.
- 9.3. בית משותף
- (א) בהתאם לסעיף 6 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר דירות), המוכר דירה בבית משותף או בבית המיועד להירשם כבית משותף והתקנון שחל על הבית או שבדעתו להחיל על הבית מבטל או משנה הוראה של התקנון המצוי המתייחסת לעניין מן העניינים המנויים להלן, חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין; ואלה העניינים:
- (1) הוצאת חלק מהרכוש המשותף;
  - (2) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה;
  - (3) שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו;
  - (4) סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית המשותף;
  - (5) כל עניין אחר שקבע שר השיכון בצו בדרך האמור בסעיף 3(א) לחוק המכר דירות;
- (ב) מוכר שלא מסר פרטים על עניין מהעניינים המנויים בסעיף קטן (א) יראוהו, על אף האמור בחוזה המכר, כמי שהתחייב שהוראות התקנון המצוי לגבי אותו עניין יחולו על הבית המשותף.
- פירוט ביטול או שינוי לתקנון המצוי בעניינים המנויים לעיל:
- 9.4. שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה:
- בהתאם לחוק המקרקעין ובכפוף לשינויים בהתאם לדרישות הרשות.
- 9.5. סדרי קבלת החלטות בדבר ניהול הבית:
- עפ"י התקנון המצוי, בשינויים כנקוב בנספח ד' (נספח הצמדות) להסכם המכר.
- 9.6. שיעור ההשתתפות בהוצאות הבית המשותף ובשירותים המחויבים בקשר אליו:
- עפ"י התקנון המצוי, בשינויים כנקוב בנספח ד' להסכם המכר.

תורג נועם סהר  
זמנות ובנייה בע"מ  
ח.פ. 516607280

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה

מצ"ב: נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף.  
נספח ב' – הגדרות הערות כלליות.  
נספח ג' – טבלת זיכויים.

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 ח'ב' תורג נועם סהר בע"מ

### נספח א' – מסמכים נוספים שיועברו לקונה ולנציגות הבית המשותף

- 1.1. תוכניות אלו יצורפו כחלק בלתי נפרד של המפרט:
  - 1.1.1. תכנית הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:50 הכוללת מידות של כל חדר ומידות כלליות של הדירה.
  - 1.1.2. תכנית הקומה בה נמצאת הדירה בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 1.1.3. תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף בקומה.
  - 1.1.4. תכניות קומת כניסה/ קומות מפולשות; בקנה מידה לא קטן מ- 1:100 הכוללת סימון הרכוש המשותף ושטחים דירתיים מוצמדים; תכניות אלו ניתן לצרף בצילום מוקטן לקנה מידה 1:200. המוכר רשאי להכניס שינויים בחלוקה פנימית של דירות אחרות בבניין בתנאי שלא ישנו את חזית הבית או שטחים ברכוש המשותף.
  - 1.1.5. תכנית קומת גג בקנה מידה לא קטן מ- 1:100.
  - 1.1.6. תכנית המגרש כפי שהוגשה לרשות המקומית לקבלת היתר בניה בקנה מידה 1:250 הכוללת סימון גינה משותפת וגינות צמודות.
- 1.2. בעת מסירת הדירה יינתנו הוראות תחזוקה לכל המערכות ולחומרי הגימור, שיש למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות בעניין:
  - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הדירה על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בדירה לרבות מערכות בטיחות, מערכות מיזוג אוויר, מערכות אלקטרו מכאניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים בדירה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
- 1.3. המוכר ימסור לרוכש דירה אשר לו נמסרת הדירה הראשונה בבניין תכנית והוראות תחזוקה של המערכות וחומרי הגימור של הבניין שיש חובה למסור בהתאם לכל דין לרבות על פי חוק המכר דירות העניין:
  - (א) פעולות שוטפות לתחזוקת כל רכיבי הבניין על גימורם.
  - (ב) תחזוקה כוללת ותחזוקה מונעת של מערכות השירות המותקנות בבניין לרבות מערכות בטיחות, מעליות, מערכות אלקטרו מכאניות וכיוצא באלה.
  - (ג) תדירות ואפיון ביקורות שוטפות ותקופתיות, אם נדרשות.
  - (ד) מפרט טכני ותעודות אחריות של ציוד ומערכות המותקנים במבנה, לרבות שמות יצרן/ ספק ומספר טלפון ליצירת קשר.
  - (ה) רשימת צוות המתכננים של הבניין, המערכות והפיתוח לרבות מספר טלפון ומספר פקסימיליה.
  - (ו) תכניות עדות (AS MADE) למערכות המשותפות בלבד של אינסטלציה סניטרית, חשמל ותקשורת, מערכות בטיחות ומערכות אלקטרו מכאניות במבנה ובפיתוח. המוכר יצרף למסמכים האמורים הנחיה בכתב ולפיה על רוכש הדירה האמור למסור אותם לנציגות הזמנית או הקבועה של בעלי הדירות (הראשונה שתמונה) מיד עם מינויה.

### נספח ב' – הערות כלליות ואזהרות

1. בטופס המפרט הבסיסי (כלשונו בצו מכר דירות), בוצעו שינויים, התאמות ותוספות הנכונים למבנה ולדירה.
2. כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות תקנות התכנון והבניה והתקן הישראלי הרשמי, התקפים למועד קבלת היתר הבניה.
3. המפרט הכללי הבין משרדי ("המפרט הכחול") אינו רלוונטי למפרט מכר זה.
4. המוכרת רשאית להוסיף או לגרוע ממספר הדירות שתהיינה במבנה ובפרויקט כולו.
5. המוכרת תהיה רשאית לקבוע זיקת הנאה לחלקת הבית בחלקות אחרות, ולטובת בתים וגורמים אחרים בחלקת הבית.
6. סוג א' – לפי הסיווג של אותו היצרן או תוצרת חוץ, שווה ערך לפי החלטת המוכרת.
7. אין המוכרת אחראית לגוונים של הפריטים ולהתאמתם ההדדית.
8. מגבר אנטנה ל-T.V אם יותקן, יחובר למערכת החשמל המשותפת של הבית, וזו שתשרת את דירות הפרויקט או חלק מהן. עלות השימוש בחשמל של המגבר תהיה חלק מהוצאות הבית המשותף.
9. המוכרת תהא פטורה מחובת התקנת מתקן לאנטנה בבניין ו/או אנטנה מרכזית אם התקינה בבניין מתקן הכנה לטלוויזיה בכבלים ו/או צלחת לוויין, בכפוף להוראות כל דין.
10. באדניות בנויות (באם יהיו), אין לשתול צמחיה ישירות באדנית אלא במיכלי שתילה. טרם העמסת מכלי שתילה מעל, תקרה/רצפה, יש לקבל אישור מהנדס (לבדיקת יכולת התקרה/רצפה לשאת משקל זה).
11. מערכת שלד הבניין (עמודים, קירות נושאים, קירות בטחון וכו'), אינם בהכרח מסומנים בתוכניות המכר. כמו כן ייתכן מעבר מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' בתקרות, רצפות, קירות ומחיצות. לכן כל שינוי (הריסה, פתיחה, קדיחה וכו'), מחייב בדיקה מקצועית מוקדמת.
12. תיתכן העברה גלויה/אנכית ו/או אופקית, בגבהים שונים ובמיקום שונה, כמסומן או בשונה מהמסומן בתכניות, של כלל האלמנטים של מערכות הבניין המשותפות ושל מערכות שאינן משותפות, צנרת, תעלות ועוד כגון: צנרת מים, צנרת חשמל, צנרת ביוב, צנרת ניקוז, שוחות ביוב, צנרת מ.א. ואוויר, קווי חשמל, טלפון, תקשורת וכדומה, בתחום הדירה, בשטחים צמודים לדירה, במחסנים, במרפסות, בגגות מרוצפים וחצרות, בחניה פרטית, בשטחים משותפים ובשטחים ציבוריים, בקירות ובתקרות הכל מעבר למסומן/למצוין בתכניות, לפי החלטת היועצים הטכניים. מערכות כאמור יתכן ויכוסו

**תורג נועם סהר**  
**יזמות ובנייה בע"מ**  
**ח.פ. 516607280**

מהדורה: 2\_ תאריך: 31.10.23 בניין: 1\_ דירה: 6\_ קומה: 1\_ טיפוס: B-4 ח'ב'

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 ח' תורג נועם סהר בע"מ

- בתקרה קלה ו/או סגירה אחרת וישנו את צורת ו/או גובה החלל בהן הן עוברות. הקונה מתחייב לאפשר גישה לתחזוקה וטיפול במערכות הנ"ל.
13. באבן טבעית, בריצוף וחיפוי יתכנו תופעות טבעיות כגון: הבדלי מרקם, גוון, גידים, "עיניים", וכן התחמצנות מינרלים (ברזל) המתבטאות בכתמים דמוי חלודה, ואין לראות בכך ליקוי.
14. הגישה לתחזוקה וניקוי, של פתחי בניה החסומים בזיגוג קבוע, קירות מסך, חלונות בחלל גבוה (פנים וחץ), ו/או למערכות אלקטרומכניות, ביוב ומים ו/או גגות עליונים, יעשה רק ע"י בעלי מקצוע ובאם נדרש רק מורשים לעבודות גובה ובציוד מתאים והעומד בתי" 1139, (פיגוס מתרומם/תלוי, סנפלינג וכו').
15. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק למי שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבניין.
16. הקונה יבצע פעולות התחזוקה והתיקונים של מערכות ומתקני הבניין (ברכוש הפרטי ו/או המשותף) רק באמצעות בעלי מקצוע מתאימים ומוסמכים בנושא עיסוקם.
17. במבנה ובחלקיו השונים הותקנו מערכות אלקטרומכניות ואחרות המחייבות תחזוקה מקצועית ושוטפת (מונעת, ותחזוקת "שבר"), על נציגות הבית חלה החובה לזמן נציגי החברות ספקיות הציוד לצורך קבלת הדרכה לאופן השימוש והתחזוקה.
18. למניעת ספק יודגש כי באם תידרש המוכרת להעמיד שטח/ים בתחומי המבנה ו/או המגרש, לחברת החשמל, בזק, כבלים, לצורך מערכות המשמשות הבניין ו/או בניינים אחרים סמוכים, הקונה מתחייב לאפשר גישה חופשית לרבות שימוש במתקני הבניין לצורך גישה, כן ובזכות השימוש והטיפול בשטח/ים לרבות רצועות הקרקע למעבר כבלים. כמו כן יהיו גופים אלו והמוכרת, פטורים מתשלום מיסי ועד בית בגין שטחים אלו.
19. מעקה במרפסות – בני ו/או מתכת (מגולונית וצבועה) ו/או אלומיניום ו/או מזוגג, ו/או משולב לפי תכנון האדריכל והנחיות ת"י 1142 – "מעקים ומסעדים" ו-ת"י 2142 "בטיחות בשטחים פתוחים- פתרונות להפרשי גבהים: פתרונות באזורים מבוינים"
20. פרגולה (מצללה): באם מופיעה בתכנית המכר פרגולה: הפרגולה ממסגרות מתכת ו/או בטון ו/או עץ ו/או משולב עם אחר, לפי החלטת האדריכל, ובגוון לפי בחירת אדריכל.
- אריחים לריצוף וחיפוי – סוגי גמר פני הרצפה המותקנים בבניין לפי ייעודם, יעמדו בדרישות תקן ישראלי 2279 - התנגדות להחלקה.
  - בחיפוי ובריצוף יעשו מרווחים (פוגות) לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה, לרבות הרוויזיה והעדכוני שפורסמו, והתקפים למועד קבלת היתר הבניה.
  - בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור החברה (בכתב), באריחים רזרביים, אשר ימסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
  - באריחים מאותו סוג, יתכן ויהיו הבדלי גוון בין אריחים.
  - שיפולים – (פנלים) מחומר הריצוף למעט בשולי קירות וחזיתות מחופים, בגב ארון מטבח, ארונות ואזורים טכניים. חיפוי ושיפולים, ללא קיטום פינות (גרונג).
21. גמר קירות פנים: בגוון לבן גמר תקרות: בגוון לבן.
- מידות הפתחים המצוינות בטבלה הינן מידות הפתח הבנוי המצוין בתוכנית העבודה, הכל עפ"י תכנון האדריכל.
- א דלת כניסה ודלת ממ"ד - גמר וגוון לפי תכנון האדריכל.
- ב בכל דלתות הפנים, יותקן מנעול סיבובי מסוג: "תפוס/פנוי".
22. מיקום נקודות החשמל / תקשורת ואביזרים נלווים באם לא צוין אחרת, יהיה לפי הנחיות מהנדס החשמל של החברה, ולפי קביעת החברה.
- "הכנה", קרי צנרת עם חוט משיכה.
- "נקודת מאור מוגן", בית נורה המאפשר התקנת אהיל מתברג (ארמטורה), בית הנורה יסופק ללא האהיל.
23. הערות לטבלת חשמל מס' 5:
- א. נקודת מאור קיר/תקרה – בית נורה על גבי קיר או תקרה (ללא נורה וכיסוי-אהיל/ארמטורה), כולל נקודת הדלקה אחת.
- ב. בית תקע מאור (רגיל) – "שקע" בודד לחיבור מתקן חשמלי הניזון מזרם חשמל רגיל. (שני שקעים או יותר בפנל אחד, נספר כל שקע בנפרד).
- ג. נקודת מאור הדלקה כפולה – תאור בלבד לאופן ההדלקה של נקודות המאור (בתקרה או קיר), המצוינים בסעיף א' ושאינם תוספת לכמות נקודות המאור המצוינות בסעיף א'.
- ד. נקודת טלוויזיה/טלוויזיה בכבלים(הכנה) - הכוונה ללא חיבור הדירה לספק שידורים או ערוצים.
- ה. בית תקע מעגל נפרד – "שקעים" הנמצאים על גבי מעגל חשמלי נפרד (כל נקי' במעגל נפרד) ושאינם בהכרח נקודה/ו כוח".
- ו. בית תקע עם דרגות הגנה IP44 או אחר – בית תקע מוגן שאינו בהכרח במעגל חשמלי נפרד אך אביזר הקצה מוגן מים בדרגת הגנה גבוהה.
- ז. נקודת טלפון חוץ/תקשורת – הכוונה נקודת שקע טלפון כפול (הכולל 2 שקעי טלפון באביזר אחד), ללא חיבור הדירה לרשת הטלפונים הארצית.
- ח. נקודת טלפון פנים(אינטרקום) – הכנה בלבד לתקשורת פנים (דלת כניסה למבנה או עמדת שומר לפי העניין).
36. במחסנים (ככל שקיימים), שירכשו ע"י הדיירים יכול שיהיו תקרות מונמכות, קורות ומעברי צנרת ואוורור, המשרתים כלל הבניין. הזנת החשמל למחסנים תעשה מהרכוש המשותף או הפרטי לפי החלטת מהנדס החשמל של המוכרת.
37. מיקומם של דוד המים החמים ויח' מיוזג האוויר באם יותקנו באזור תליית כביסה, מקטינים החלל ועלולים ליצור הפרעה מסוימת.

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 ח' ח' תורג נועם סהר בע"מ

38. מיקום מערכות גילוי עשן/אש ומתזי כיבוי אש (ספרינקלרים), נקבע לפי הנחיות כיבוי אש, אין לחסום ו/או לשנות מיקומם.
39. בתקופת הבדק והאחריות אין לעשות כל שימוש, שלא באישור המוכרת (בכתב), באריחים רזרביים, אשר יסרו לקונה למשמרת, לצורך תחזוקה.
40. חשוב להדגיש כי יש לאוורר המרחב המוגן, באופן תכוף לפחות בשלוש השנים הראשונות מעת העמדת הדירה לרשות הקונה וזאת על מנת לסלק שרידי גז ראדון אשר עלול להימצא באגרגטים (חצץ), המופק מבטן האדמה והנמצא בקירות הבטון שמהם עשוי המרחב המוגן.
41. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט. המוכרת תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא המוכרת רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
42. ברצפה, קירות ובסמך לתקרת הדירה, או המחסן או החניה, יתכן ועוברות צנרות (מים, ביוב, ניקוז וכד') וכן פתחי ביקורת, השייכים לכלל הבניין, ומהווים חלקים משותפים. הקונה מחויב לאפשר גישה לצורך תחזוקה וטיפול לפי העניין, על כל המשתמע מכך. המוכרת תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא המוכרת רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
43. יתכן ובאחת מהדירות בכל קומה בבניין, ימוקם חלון/דלת חילוץ אשר ישמש את כלל הדיירים בקומה בעיתות חרום לצורך מעבר ומילוט. הקונה, אשר בדירה אותה רכש ממוקם חלון/דלת החילוץ, מתחייב כי לא ייקבע סורג קבוע בפתח זה, וכי בעת חירום יאפשר את המעבר בדירה אל חלון/דלת החילוץ.
44. בעת שימוש רגיל בממ"ד - באם לא קיים פתח בדופן הממ"ד לאוויר חוזר ("4"-8", למיזוג אוויר) יש להשאיר את דלת הממ"ד מעט פתוחה ע"מ לאפשר תחלופת אוויר ממוזג בין הממ"ד לשאר חלקי הדירה. ככל שתותקן כנף דלת עץ וע"מ לאפשר תחלופת אוויר כאמור, יש לוודא מרווח של עד 3 ס"מ בין שולי הדלת לרצפה.
45. פילרים (גומחות) עירוניים ושוחות של מערכות השונות (חשמל, בזק, טל"כ, גז, ביוב וכד') ימוקמו במגרש ועל חשבון שטח המגרש, בהתאם לתכנון הפיתוח שיאושרו ע"י הרשויות.
46. יתכנו שוחות ביוב או צנרת או מערכות אחרות המשרתות כלל הדיירים במבנה או חלק מהדיירים, ואשר יעברו בשטחים פרטיים, כגון גינות, חניות, מחסנים ומרפסות פרטיות, חדרי שירות. מספרן ומיקומן יקבעו ע"י החלטת מתכנני ויועצי הפרויקט ובכפוף להוראות הל"ת ות"י 1205 חלק 1. החברה תהא רשאית לרשום זיקות הנאה ו/או הערת אזהרה בטאבו בדבר מתן היתר גישה למערכות אלו לצורך טיפול ותחזוקה. הוראות כאמור תהא החברה רשאית לכלול גם במסגרת תקנון הבית המשותף.
47. אין להקים מסלעות נוי בצמוד לקירות המבנה.
48. מפלס אדמת הגן בחצר הפרטית או ברכוש משותף נקבע ע"י גובה הריצוף במבנה. אין להוסיף אדמת גן או להגביה את מפלסה בכל דרך, מעל למפלס הקיים.
49. בחצרות וגינות הממוקמות מעל תקרות בנויות הגינה תימסר ללא צמחיה. הדייר ישתול רק צמחיה מתאימה ומערכות הגינון באופן בו תמנע פגיעה בשכבות האיטום, יש לוודא הדבר טרם ביצוע גינון ושתילה.
50. במידה ויתכנן הדייר, העמדת מיכלי שתילה ו/או כל שינויי ייעוד (כגון: התקנת בריכת נוי/שחייה/ג'קוזי. וכד'). יש לקבל אישור בכתב מאת הקונסטרוקטור (מתכנן הפרויקט) לגבי העומסים המיועדים המותרים.
51. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות, שברים ונזק בריצוף זה.
52. הקונה יודע ומסכים כי לאזורים טכניים ולגגות עליונים של המבנה, תותר גישה רק לבעל מקצוע שהוסמך לכך וזאת לצורך טיפול, אחזקה, חידוש ובדק של המתקנים והמערכות ו/או לצורכי שירותי תחזוקה וניקיון לבנין.
53. מיקום צוברי גז לאספקת גז מרכזי יהיה על פי התכנון ובאישור חברת הגז שנבחרה ע"י המוכר לפעול במבנה, הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשרד העבודה.
54. יש לקחת בחשבון כי רצפות בטון, אספלט ו/או גרנוליט, מושפעות באופן טבעי מתזוזות ססמיות ו/או תרמיות ולכן יתכנו סדקים זעירים ברצפות אלו. למניעת ספק יודגש כי אין כל מפגע בטיחותי ו/או תפקודי בתופעה טבעית זו, האופיינית לרצפות אלו, ואין לראות בכך ליקוי.
55. נסיעה ברכבים כבדים על שבילים, מעברים ואפילו דרכי נסיעה המרוצפים באריחי "אבן משתלבת" עלולים לגרום לשקיעות בריצוף זה.
56. במקרה של סתירה בין הוראות המפרט להוראות נספח ג' 1 [מכרז בשיטת מחיר מטרה- מפרט מחייב מהדורה מס' 4.1 להפצה 11.02.2022], תגברנה הוראות הנספח, בכפוף לכל דין.
57. כמו כן, במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ו/או הוראות הדין ו/או המכרז (להלן: "ההוראות") לבין המפרט לעיל-תגברנה ההוראות.

## המפרט נערך לפני קבלת היתר בנייה וכפוף לשינויים ע"י רשויות התכנון

פרויקט: נ"פ שדות חלקה 11 - עפולה בניין מס': 1\_ קומה: 1\_ דירה מס': 6\_ טיפוס: B-4 חד' חב' תורג נועם סהר בע"מ

### נספח ג' – טבלת זיכויים

זיכויים עפ"י המתחייב במכרז בשיטת מחיר מטרה – מפרט מחייב מהדורה מס' 4.1 להפצה  
11.02.2022:

| נושא                   | תכולה                                                                                                                          | ערך כספי<br>לזיכוי כולל<br>מע"מ |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| ארון מטבח              | ארון המטבח עצמו, משטח העבודה, חיפוי בגובה 60 ס"מ לכל אורך משטח העבודה, סוללה למים חמים וקרים וכיור מטבח, הכול כמוגדר במפרט זה. | 1,600 ₪<br>למטר אורך            |
| סוללות למים            | סוללות למים בחדרי רחצה: כיור, אמבטיה ומקלחת. מובהר כי בגין סוללה למים חמים וקרים רב - דרך (אינטרפון) לא ניתן לקבל זיכוי.       | 300 ₪ ליחידה                    |
| בית תקע                | בית תקע רגיל במעגל משותף (לא מוגן מים ולא מעגל נפרד / כח                                                                       | 125 ₪ ליחידה                    |
| דלת כניסה למרפסת שירות | זיכוי בגין כנף הדלת בלבד. חובה לבצע משקוף בפתח.                                                                                | 1,000 ₪<br>ליחידה               |

תורג נועם סהר  
יזמות ובנייה בע"מ  
ח.פ. 516607280

חתימת המוכר

תאריך

חתימת הקונה